Drost Juten Notarissen Nassauplein 36 2585 ED 's-Gravenhage 070-3425100 070-3562738 info@drostjuten.nl www.drostjuten.nl	**CONCEPT** Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.
Versiedatum: 24 oktober 2017	

Zaaknummer: *\gvb
versie 24 oktober 2017

Let op! Kavels 39 en 40 kopen geen losse parkeerplaats in de VvE; dus maar 1 koopovereenkomst i.p.v. 2

LEVERING
bouwnummers 30 t/m 40

Op * verschenen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. *
   ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Hoevelaken (gemeente Nijkerk) (feitelijk adres: Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken, gemeente Nijkerk, postadres: Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,
   BPD Ontwikkeling B.V., hierna ook te noemen: "de verkoper en/of BPD";
2. *
   hierna *tezamen genoemd: koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:
Verkoper heeft blijkens *twee met koper schriftelijk aangegane koopovereenkomst*en de dato *, hierna te noemen: **de koopovereenkomst*en**, aan koper verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, de na te melden registergoed.
Koper is tevens met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: * een schriftelijk aangegane aanneemovereenkomst overeengekomen, hierna te noemen: **de aanneemovereenkomst**.
Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk aangegane koop-/aannemingsovereenkomst hierna te noemen: **de overeenkomst**, de dato * aan koper verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, de na te melden registergoed.
Van de overeenkomsten blijkt uit *drie*twee onderhandse akten, die zijn overgelegd aan mij, notaris.
De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verstreken.
Op grond en ter uitvoering van de overeenkomst, verklaarde verkoper bij deze in eigendom te leveren aan koper, die verklaarde bij deze in eigendom te aanvaarden,

*ieder voor een gelijk deel:

Registergoederen

1. *;
2. *,

*bij deze overdracht zijn percelen betrokken waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend. De verificatiekosten zijn reeds getarifeerd;

van welke recht van erfpacht de canon eeuwigdurend is afgekocht;

hierna ook te noemen het verkochte;

door de koper te doen gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw van een eengezinswoning *met parkeerplaats en verder toebehoren. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is, dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Koopprijs woning

De tussen de koper en verkoper overeengekomen koopprijs van het verkochte bedraagt *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De totale aanneemsom voor de bouw van de woning bedraagt *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

Conform het gestelde in de koop- en aanneemovereenkomst zal de aannemer de tot vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom bij de verkoper in rekening brengen, waarna de verkoper deze termijn(en) bij de koper in rekening zal brengen. Aldus voldoet de koper de koopprijs en de per vandaag vervallen termijn(en) van de aanneemsom aan de verkoper.

Koopprijs parkeerplaats

De tussen de koper en verkoper overeengekomen koopprijs van het verkochte bedraagt *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De totale koopprijs van het verkochte en de eventueel over die bedragen verschuldigde rentevergoeding, zijn door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Betaling aan de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem verschuldigde, zoals hiervoor in deze akte omschreven.

Voorafgaande verkrijging/aankomsttitel

Het verkochte is door de BPD Ontwikkeling B.V. in eigendom verkregen:

- deels bij onderhandse akte van economische eigendomsoverdracht houdende kwijting voor de koopsom de dato *achttien december tweeduizend dertien;
- deels bij akte vestiging recht van erfpacht, op twee en twintig december tweeduizend elf voor de waarnemer van mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage verleden, werd ondermeer in erfpacht verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee en twintig december tweeduizend elf in Onroerende Zaken Hyp4, in deel 60917 nummer 89;
- deels bij akte verticale splitsing en bestemmingswijziging op * voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare

registers op * in Onroerende Zaken Hyp4. in deel * nummer *;

Bij akte van statutenwijziging de dato een en dertig december tweeduizend veertien is de naam van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwfonds Ontwikkeling B.V., gewijzigd in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk.

Splitsing in appartementsrechten

Het perceel grond met de te stichten en gestichte opstallen sub 2 gemeld, is gesplitst in appartementsrechten bij akte op * voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster in de openbare registers op * in register Onroerende Zaken Hyp4. in deel * nummer *.

Koper is gehouden tot nakoming van de bepalingen van het reglement van splitsing welk reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40730 nummer 82.

De comparanten verklaarden, dat gemelde overeenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende:

Bepalingen en bedingen

Omzetbelasting/kosten akte van levering

Artikel 1

1. Terzake van de levering is geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting verschuldigd.
2. Alle rechten en kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke levering

Artikel 2

1. Verkoper verklaart dat het verkochte:
   a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   b. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens krachtens wet, bestemming of bestaande erfdienstbaarheden, anders dan de hierna vermelde;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan de hierna vermelde;
   d. niet belast is met bijzondere verplichtingen wegens andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan de hierna vermelde.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist is of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt ten tijde van de aflevering aanvaard, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.

Tijdstip feitelijke levering, baten, lasten, risico

Artikel 3

Woning en parkeerplaats

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vind plaats onmiddellijk na ondertekening van deze akte.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede zijn de lasten voor zijn rekening en draag hij het risico van het verkochte.

Garanties van verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg ontruimd en ongevorderd en niet in gebruik bij derden;
c. voor hem bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Bijzondere bepalingen/kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden

Artikel 5

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

A. gemelde akte van vestiging recht van erfpacht, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

"- dat de vestiging van het recht van erfpacht is geschied:

A. eeuwigdurend en gerekend te zijn ingegaan voor blok G op vijftien januari tweeduizend acht en blok I op één en twintig december tweeduizend elf.

B. 1. Tegen een jaarlijkse canon bij aanvang van het recht van erfpacht voor Blok G van vijf en zestig duizend vijf honderd twintig euro (€ 65.520,00) en voor Blok I van zes en zeventig duizend vier honderd veertig euro (€ 76.440,00), welke canon is berekend naar een grondwaarde voor Blok G van één miljoen vijf honderd zestig duizend euro (€ 1.560.000,00) en voor Blok I van één miljoen acht honderd twintig duizend euro (€ 1.820.000,00) of totaal drie miljoen drie honderd tachtig duizend euro (€ 3.380.000,00), (exclusief omzetbelasting) en een canonpercentage van vier twee/tiende procent (4,2 %).

De comparant sub 1., handelend als gemeld, verklaarde de grondwaarde volledig vergoed te hebben gekregen ten tijde dat de Ontwikkelings Combinatie Wateringse Veld (O.C.W.V.) in economische zin de beschikking verkreeg over Blok G en Blok I.

De canon is in zijn geheel voor de gehele duur van het recht van erfpacht afgekocht door betaling van gemelde grondprijzen (exclusief omzetbelasting);

2. de beheerkosten zijn geheel afgekocht voor de duur van het recht van erfpacht door betaling aan de gemeente 's-Gravenhage van een bedrag van één honderd vijf en negentig euro (€ 195,00).

C. Onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993/2008 (AB 1986 herz.1993/2008), hierna ook aan te duiden als AB 1986 herz.1993/2008. Op deze uitgifte in erfpacht is artikel 22.2 niet van toepassing.

D. Onder de navolgende:

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1

Bestemming en gebruik

1. *De grond is bestemd voor bebouwing met dertien (13) respectievelijk twee en twintig (22) eengezinswoningen in de koopsector, één en ander met daarbij behorende bijgebouwen, parkeervoorzieningen, berging en tuin.*
2. *De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de uitgiftetekeningen WD-633-G-1 de dato één en twintig april tweeduizend één, laatstelijk gewijzigd de dato zeven december tweeduizend elf en WD-652-G-2.1 de dato één en twintig april tweeduizend elf, laatstelijk gewijzigd de dato acht december tweeduizend elf met grijze kleur aangegeven.*
3. *De op voormelde uitgiftetekeningen aangegeven parkeerplaatsen mogen uitsluitend als parkeerplaatsen worden gebruikt, onderhouden en beheerd.*
4. *De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven op voormelde tekeningen.*

Artikel 2

Aanvang en voltooiing bouw

1. *Binnen dertig (30) maanden na het bruikbaar worden van de door burgemeester en wethouders afgegeven bouwvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.*
2. *Uiterlijk twee (2) jaren na aanvang van de bouw moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en dient de erfpachter het onbebouwd blijvende gedeelte van de grond overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden.*

Artikel 3

Bodemonderzoek

1. *Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 9.3 AB 1986 herz. 1993/ 2008, is bodemonderzoek verricht.*
2. *De onderzoeksresultaten van het in lid 1. van dit artikel bedoelde bodemonderzoek zijn neergelegd in twee bodemkwaliteitsverklaringen, beide gedateerd tien november tweeduizend tien, waarvan een exemplaar aan deze verklaring wordt gehecht.*
3. *Door ondertekening van deze verklaring van uitgifte in erfpacht verklaart erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, zich te zullen houden aan de daarin gestelde verplichtingen en aanbevelingen en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden.*

Artikel 4

Verplichtingen inzake de bodem

1. *Erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemgeschiktheidsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*

2 *Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in lid 1. van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van de gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van vier duizend vijf*

honderd zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80) voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals genoemd in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993/2008, indien laatstgenoemde boete hoger is dan vier duizend vijf honderd zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80).

3 *Ook het in lid 1. en 2. van dit artikel bepaalde zal, op straffe van verbeurte aan de gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen.*

Artikel 5

Erfafscheiding

1. *Erfpachter is verplicht de op zijn erfgrens aangelegde erfafscheiding in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.*
2. *Het is erfpachter niet toegestaan deze erfafscheiding te vervangen door andere afscheidingen.*

Artikel 6

Parkeren

De op de uitgegeven grond gerealiseerde parkeerplaatsen dienen door de erfpachter als zodanig gebruikt, onderhouden en beheerd te worden.

Artikel 7

Erfdienstbaarheid van voetpad

1. *In de akte van vestiging van het recht van erfpacht, dan wel in de akte van splitsing in appartementsrechten, dan wel in de akte van algemene voorwaarden dient een erfdienstbaarheid van voetpad te worden opgenomen om te komen van en te gaan naar de aan weerszijden van het pad grenzende bergingen en de openbare weg en omgekeerd over de op de uitgiftetekeningen met kruisarcering aangegeven stroken grond onder de volgende voorwaarden:*
   a. *Deze erfdienstbaarheid houdt mede in dat de strook grond door de eigenaar van het heersende erf gebruikt wordt als voetpad om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare weg. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.*
   b. *Het zal niet zijn toegestaan de betreffende stroken grond te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.*
   c. *Het onderhoud van het voetpad is voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven gezamenlijk **(blok G)**.*
   d. *Het onderhoud van het voetpad is voor rekening van de eigenaren van de heersende erven **(blok I)**.*

Artikel 8

Parkeerterreinen

1. *De als parkeerterrein behorende bij de eengezinswoningen in te richten en op de uitgiftetekeningen als zodanig aangegeven grond zal door en voor rekening van de erfpachter worden aangelegd.*
2. *Het onderhoud van de in lid 1. van dit artikel bedoelde parkeerterreinen zal geschieden door en voor rekening van de erfpachter. De erfpachter is verplicht bij verkaveling van de grond een regeling te treffen waardoor het gebruik en*

onderhoud van deze parkeerterreinen door de onderscheiden verkrijgers van de kavels wordt gewaarborgd.

Artikel 9

Kleurstelling woningen en instandhouding tuinmuren

De erfpachter is verplicht de kleurstelling van de woningen en tuinmuren casu quo tuinhekken in stand te houden overeenkomstig de kleurstelling na oplevering van de woningen.

Artikel 10

Kabels en leidingen

1. *In de grond bevinden zich kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen samen hierna te noemen: "de nutsbedrijven". De stroken grond waarin de kabels en leidingen zijn gelegen, zijn op de uitgiftetekeningen bij benadering aangegeven. Voor de kabels en leidingen gelden de volgende bepalingen:*
   a. *de nutsbedrijven zijn gerechtigd te allen tijde gebruik te maken of te doen maken van de stroken grond voor het aanleggen, in stand houden, onderzoeken, vervangen en verwijderen van de kabels en leidingen met toebehoren;*
   b. *de nutsbedrijven zijn tevens gerechtigd om gebruik te maken of te doen maken van gebied buiten de hiervoor bedoelde stroken, indien dit voor de toegankelijkheid en het uitvoeren van werkzaamheden noodzakelijk is;*
   c. *indien hiervoor voorwerpen dienen te worden verplaatst of tijdelijk dienen te worden verwijderd, moet de erfpachter, waaronder te dezen zowel hier als in de navolgende bepalingen mede wordt verstaan de eigenaar, huurder of anderszins rechthebbende op de grond, op eerste aanwijzing binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder dat de eigenaar recht kan doen gelden op schadevergoeding;*
   d. *tenzij omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zullen de nutsbedrijven de rechten genoemd sub a, b en c, uitoefenen in overleg met de erfpachter;*
   e. *de nutsbedrijven zijn verplicht om in overleg met de erfpachter na het verrichten van ontgravingen en andere werkzaamheden de strook grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke staat te brengen, met gebruikmaking van de oorspronkelijk aanwezige materialen of, indien deze niet meer bruikbaar blijken, met gebruikmaking van zo mogelijk gelijkwaardige materialen, één en ander in overleg met de erfpachter;*
   f. *bij gebruikmaking van hun rechten zullen de nutsbedrijven zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de erfpachter.*
2. *De erfpachter zal geen handelingen verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de in de stroken grond aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het gebruik overeenkomstig de bestemming van de kabels en leidingen zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht van de nutsbedrijven zou kunnen worden belemmerd.*
3. *De erfpachter zal binnen de stroken grond zonder schriftelijke toestemming van de nutsbedrijven:*

a. *geen onroerende zaken - gesloten verhardingen, kabels, buizen, leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - aanbrengen of doen aanbrengen en geen voorwerpen de grond indrijven of doen indrijven;*
b. *geen roerende zaken plaatsen of doen plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd. Daarbij is alsdan de erfpachter, indien de nutsbedrijven zulks verlangen, op eerste aanzegging door en voor rekening van de erfpachter gehouden de benodigde strook grond vrij te maken;*
c. *geen wijziging brengen of doen brengen in het maaiveldniveau.*

4. *Indien de erfpachter, ook na aangetekende ingebrekestelling, nalatig blijft in de nakoming van de in lid 2. en 3. van dit artikel omschreven verplichtingen, zijn de nutsbedrijven bevoegd om, onverminderd het bepaalde in lid 1. van dit artikel, na de in de ingebrekestelling te noemen termijn, op kosten van de erfpachter, extra maatregelen te nemen, die naar het oordeel van één of meer van de nutsbedrijven om reden van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van hun rechten redelijkerwijs noodzakelijk zijn.*
5. *Voor schade aan kabels, leidingen en toebehoren is de erfpachter slechts aansprakelijk indien hem opzet of bewuste roekeloosheid kan worden verweten. De nutsbedrijven vrijwaren de erfpachter voor aanspraken van derden voortvloeiende uit bedoelde schade, tenzij deze is veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van de erfpachter.*
6. *Bij verkoop, verhuur en/of anderszins in gebruik afstaan van de in lid 1. van dit artikel genoemde stroken grond, of gedeelten daarvan, staat de erfpachter er voor in, dat de nieuwe erfpachter de verplichtingen uit artikel 10 van deze overeenkomst overneemt en naleeft.*
7. *De nutsbedrijven zullen hun rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan derden.*
8. *De nutsbedrijven kunnen op verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de verplichtingen hiervoor onder lid 1. tot en met 7. van dit artikel opgenomen.*
9. *De nutsbedrijven vergoeden - met inachtneming van het gestelde in lid 1. van dit artikel, sub f - aan de erfpachter de schade, die door hem wordt geleden als gevolg van door of vanwege de door de nutsbedrijven uitgevoerde werkzaamheden.*

Artikel 11

Kwalitatieve verplichting, kettingbeding

1. *Het in de bijzondere voorwaarden van deze uitgifteovereenkomst bepaalde zal, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de akte van levering worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de eigenaar een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn. De gemeente zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek in de akte van levering woonplaats kiezen ten kantore van de notaris.*
2. *Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is erfpachter verplicht het hiervoor in lid 1. van dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de grond uitdrukkelijk*

ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de grond uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente verschuldigde direct opeisbare boete van ten hoogste één honderd duizend euro (€ 100.000,00), prijspeil twee duizend acht.

3. *Indien door erfpachter (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel) het bepaalde in lid 1. van dit artikel niet wordt nageleefd is de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) voor elke dag dat het bepaalde in lid 1. van dit artikel niet wordt nageleefd, waarbij een gedeelte van een dag voor een hele dag wordt gerekend, onverminderd de overige rechten van de gemeente ter zake van het verzuim.*

Artikel 12

Beschoeiing Blok I

1. *Het op de uitgiftetekeningen als voor beschoeiing bestemd aangegeven deel van de grond dient door en voor rekening van de erfpachter zodanig te worden onderhouden en zo nodig te worden vernieuwd, dat de beschoeiing, zoals deze ten tijde van de uitgifte van de grond is aangelegd en ingericht, geen wijziging ondergaat. Het is niet toegestaan op de beschoeiing constructies aan te brengen.*

Artikel 13

Talud Blok I

1. *Het op de uitgiftetekeningen als voor talud bestemd aangegeven deel van de grond dient door de erfpachter zodanig te worden ingericht en onderhouden, dat het talud zoals dat ten tijde van de uitgifte van de grond – al dan niet voorzien van een vlonder - is aangelegd, geen wijziging ondergaat.*
2. *Op dit talud mag geen enkel bouwwerk, in welke zin dan ook - behoudens de in het vorige lid bedoelde vlonder - worden opgericht.*

Artikel 14

Boetebeding

1. *In geval van overtreding van het bepaalde in de hiervoor vermelde artikelen 9, 12 en 13 is de erfpachter per geval een opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd aan de gemeente, voor iedere maand dat erfpachter verzuimt de oorspronkelijke situatie te herstellen, echter niet eerder dan dat de erfpachter hiertoe schriftelijk is gesommeerd.*

Vestiging kwalitatieve verplichting

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts mede ter uitvoering van het in artikel 10 bepaalde een overeenkomst te zijn aangegaan tot het vestigen om niet van de aldaar onder de punten 5, 6, 8, 9 en 10 gemelde kwalitatieve verplichtingen.
Bovenvermelde verplichtingen zullen overgaan op degene die voormeld(e) registergoed(eren) of een aandeel daarin zullen verkrijgen. Medegebonden zullen zijn degenen die van een rechthebbende(n) een recht van gebruik van voormeld(e) registergoed(eren) of een aandeel daarin zullen verkrijgen.
De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarde de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen aan te nemen."

Einde citaat

B. gemelde akte van verticale splitsing en bestemmingswijziging, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, verklaart bij deze te vestigen om niet de navolgende erfdienstbaarheden onder de opschortende voorwaarde dat het heersende erf en de dienende erven aan verschillende gerechtigden (eigenaren) zullen toebehoren:

Artikel 1

Erfafscheiding/tuinmuren

1. *De erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters zijn verplicht de op zijn/haar erfgrens aangelegde erfafscheiding casu quo een gemetselde muur (hoogte vijf en veertig (45) centimeter) met ligusterhaag (hoogte zestig (60) centimeter), casu quo (begroeid) hekwerk, casu quo tuinmuur (hoogte een meter negentig centimeter 1,90) inclusief penant, casu quo tuinpoort, conform aangehechte situatietekening de dato een en twintig september tweeduizend zeventien in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.*
2. *Het is de erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters niet toegestaan deze erfafscheiding casu quo een gemetselde muur (hoogte vijf en veertig (45) centimeter) met ligusterhaag (hoogte zestig (60) centimeter), casu quo (begroeid) hekwerk, casu quo tuinmuur (hoogte een meter negentig centimeter 1,90) inclusief penant, casu quo tuinpoort, te vervangen door andere erfafscheidingen.*
3. *De erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters zijn verplicht de erfafscheiding casu quo een gemetselde muur (hoogte vijf en veertig (45) centimeter) met ligusterhaag (hoogte zestig (60) centimeter), casu quo (begroeid) hekwerk, casu quo tuinmuur (hoogte een meter negentig centimeter 1,90) inclusief penant, casu quo tuinpoort, conform aangehechte situatietekening de dato een en twintig september tweeduizend zeventien in stand te houden na oplevering van de woningen casu quo parkeerplaatsen.*

Artikel 3

Beschoeiingen

1. *Het onderhoud van de op de situatietekening de dato een en twintig september tweeduizend zeventien aangegeven beschoeiingen en het gedeelte van het betrokken openbare water dient te geschieden door en voor rekening van de erfpachter.*
2. *De erfpachter moet gedogen, dat de gemeente, met uitsluiting van de erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over het openbare water. Het hiervoor in dit gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van het openbare water. Bij de uitvoering van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.*
3. *Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.*
4. *De aanleg van het openbare water zal door en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd.*
5. *Het is de erfpachter niet toegestaan op de beschoeiingen een bouwwerk, in welke*

zin dan ook, op te richten.

6. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 van dit artikel is de erfpachter een direct opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd, boven de boete genoemd in artikel 24.1 van de AB 1986, herz. 1993.*

<u>En voorts onder de navolgende bepalingen:</u>

Artikel 1.1 van de bijzondere voorwaarden, als opgenomen in gemelde akte recht van erfpacht, is van toepassing op elk van de onder sub 1 tot en met 12 omschreven rechten van erfpacht, met dien verstande dat artikel 1.1 van de bijzondere voorwaarden komt te luiden als volgt:

- *De grond van de rechten van erfpacht sub 1 tot en met 11 is bestemd voor bebouwing met een eengezinswoningen in de koopsector, één en ander met daarbij behorende bijgebouwen, parkeervoorzieningen, berging en tuin.*
- *De grond van de rechten van erfpacht sub 12 is bestemd voor bebouwing van een appartementencomplex met negen parkeerplaatsen.*

**- De grond van de rechten van erfpacht sub 13 is bestemd voor bebouwing met eengezinswoningen in de koopsector, één en ander met daarbij behorende bijgebouwen, parkeervoorzieningen, berging en tuin.*"*

Artikel 13 Talud Blok I

Het bepaalde in artikel 13 (Talud Blok I) van voormelde akte houdende vestiging van het recht van erfpacht is vanwege de wijziging van de beoogde planning komen te vervallen. De gemeente stemt bij deze met het wijziging en het verval van het artikel in."

Einde citaat

C. gemelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

"3. ***<u>VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID</u>***

De verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, verklaart bij deze te vestigen om niet de navolgende erfdienstbaarheden onder de opschortende voorwaarde dat het heersende erf en de dienende erven aan verschillende gerechtigden (eigenaren) zullen toebehoren:

De navolgende erfdienstbaarheid:

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels:

- *30 tot en met 34,*
  *welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *;*
- *35 tot en met 40,*
  *welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *,*

A. ***de erfdienstbaarheid van drainage:***

inhoudende de verplichting tot het dulden dat in het dienend erf een drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten wordt aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze leiding, welk onderhoud voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar;

De navolgende erfdienstbaarheid:

- *ten behoeve van de bouwkavels 30 tot en met 34, welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *;*
- *ten behoeve van de bouwkavels 35 tot en met 39, welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *;*

B. ***de erfdienstbaarheid van voetpad:***
inhoudende de verplichting om te dulden, dat het pad en het terrein, toegang gevende naar de parkeerplaatsen, wordt gebruikt om te komen van en te gaan naar de aan weerszijden van het pad grenzende bergingen en de openbare weg en omgekeerd, onder de volgende voorwaarden:

1. *deze erfdienstbaarheid houdt mede in dat de strook grond en het terrein door de eigenaar van het heersende erf gebruikt wordt als voetpad om te voet, met fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare weg. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd;*
2. *het zal niet zijn toegestaan de betreffende stroken grond en het terrein te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, danwel de vrije doorgang te belemmeren. Het onderhoud van het voetpad en het terrein is voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven gezamenlijk;*
3. *het is tevens niet toegestaan op het pad en het terrein werkzaamheden uit te voeren aan gemotoriseerde voertuigen, dan wel andere objecten waarbij olie kan vrijkomen. Indien dit verbod wordt genegeerd zijn de gevolgen voor rekening van de betreffende erfpachter.**"***

Einde citaat

D. gemelde akte van levering (deel 71520 nummer135), waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

" Verder is in de koopovereenkomst door verkoper verklaard dat:

begin citaat

"Artikel 12. Bedrijfsuitoefening / Bezwaren / Planschade

12.1. Zolang

enzovoorts

Artikel 13. Overige verplichtingen Koper

13.1. Koper is gehouden om – uiterlijk op het moment dat de door/namens Koper te ontwikkelen woningen (nabij het Verkochte, Partijen genoegzaam bekend) aan de betreffende kopers worden opgeleverd, de volgende verplichtingen uit te (laten) voeren:

1 Het

enzovoorts

2 De betonnen rand aan de zijkant van voornoemd achterpad (alsmede achter bouwnummer 39 en 40) komt 10 cm hoger te liggen dan de bestrating om te voorkomen dat er regenwater van het pad in de tuin van Verkoper stroomt;

3. Het parkeerterrein wordt op afschot gelegd op de hoogte van waar het tegelpad (gelegen op perceel, kadastraal bekend gemeente 's-

Gravenhage AX sectie AX nummer 6430) nu ligt;
Iets meer op afschot zodat het laagste punt 5,0 m van de kas (gelegen op het perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AX sectie AX nummer 6430) komt te liggen, om daarna weer iets op de lopen naar de hoogte van de kas.
*Op die lijn van 5,0 m uit de kas worden twee straatkolken (zie **bijlage 4**) aangebracht die op de riolering van de Ellertsveldlaan worden aangesloten;*

4. Voordat

enzovoorts

5. Het gehele parkeerterrein (en zodoende ook daar waar de gasleiding van Stedin onder ligt) zal bestraat worden met betonklinkers;

*6. Op de erfgrens (tussen bouwnummer 30 (zie **bijlage 4**) en het perceel van Verkoper)zal een erfafscheiding met een hoogte van 1.80 m (ten opzichte van het maaiveld van bouwnummer 30) worden aangehouden.*

*Voorts zal Koper het Verkochte enkel en alleen gebruiken ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein alsmede de ontsluiting van een achterpad, een en ander zoals weergeven op voornoemde situatietekening (**bijlage 4**).*
*Mocht het plan (zoals weergegeven in **bijlage 4**) worden voorzien van glasvezel, en de aanleg zal uiterlijk op het moment van de oplevering van de woningen plaatsvinden, dan zal Koper het perceel van Verkoper (op kosten van Koper) eveneens van glasvezel laten voorzien."*

einde citaat

E. gemelde akte van levering (deel 71520 nummer136), waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

" Verder is in de koopovereenkomst door verkoper verklaard dat:

begin citaat

"Artikel 12. Bedrijfsuitoefening / Bezwaren / Planschade

12.1. Verkoper zal op de aan hem in eigendom in gebruik verblijvende onroerende zaken grenzend aan of nabij het Verkochte geen bedrijfsuitoefening of activiteiten plegen die – op grond van milieuwetgeving of anderszins - zou kunnen leiden tot nadelige effecten ten aanzien van het voorgenomen gebruik door Koper van het Verkochte en in de omgeving van het Verkochte gelegen onroerende zaken.

12.2. De in lid 1 bedoelde verplichting tot niet-doen zal bij de juridische levering van het Verkochte worden vastgelegd als erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte en ten laste van de bij Verkoper in eigendom verblijvende onroerende zaken grenzend aan of nabij het Verkochte.

12.3. Koper

enzovoorts

Artikel 13. Overige verplichtingen Koper

13.1. Koper is gehouden om – uiterlijk op het moment dat de door/namens Koper te ontwikkelen woningen (nabij het Verkochte, Partijen genoegzaam bekend) aan de betreffende kopers worden opgeleverd, de volgende verplichtingen uit te (laten) voeren:

1. Het

enzovoorts

2. *Verkoper kan voornoemd achterpad gebruiken voor evt. onderhoud aan beplanting welke op zijn erf staat;*
3. *De betonnen rand aan de zijkant van voornoemd achterpad (alsmede achter bouwnummer 39 en 40) komt 10 cm. hoger te liggen dan de bestrating om te voorkomen dat er regenwater van het pad in de tuin van Verkoper stroomt;*
4. *Het parkeerterrein wordt op afschot gelegd op de hoogte van waar het tegelpad (gelegen op het perceel van Verkoper, kadastraal perceel gemeente 's-Gravenhage AX sectie AX nummer 6430) nu ligt.*
   Iets meer op afschot zodat het laagste punt 5,0 m. van de kas (gelegen op het perceel van Verkoper, kadastraal perceel gemeente 's-Gravenhage AX sectie AX nummer 6430) komt te liggen, om daarna weer iets op te lopen naar de hoogte van de kas.
   *Op die lijn van 5,0 m. uit de kas worden twee straatkolken (zie **bijlage 4**) aangebracht die op de riolering van de Ellertsveldlaan worden aangesloten;*
5. *Voordat*

enzovoorts

6. *Bij de ingang van het parkeerterrein wordt een bord 'Verboden te voetballen' geplaatst;*
7. *Het gehele parkeerterrein (en zodoende ook daar waar de gasleiding van Stedin onder ligt) zal bestraat worden met betonklinkers;*
8. *In het verlengde van de gasleiding (van Stedin) wordt ter plaatse van de kas een bordje geplaatst om de plaats van deze gasleiding aan te geven;*
9. *De kast ten behoeve van de gasleiding zal zo nodig (en evt. in overleg met Stedin) worden verhoogd;*
10. *Voor de kas worden vier paaltjes geplaatst om te voorkomen dat auto's van het parkeerterrein tegen de kas kunnen aanrijden. Deze paaltjes worden circa 75 cm. hoog (Amsterdammertjes) en worden in beton of staal uitgevoerd (keuze aannemer), zodanig dat het glas van de kas ten alle tijden gerepareerd kan worden.*

*Voorts zal Koper het Verkochte enkel en alleen gebruiken ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein alsmede de ontsluiting van een achterpad, een en ander zoals weergeven op voornoemde situatietekening (**bijlage 4**).*
*Mocht het plan (zoals weergegeven in **bijlage 4**) worden voorzien van glasvezel, en de aanleg zal uiterlijk op het moment van de oplevering van de woningen plaatsvinden, dan zal Koper het perceel van Verkoper (op kosten van Koper) eveneens van glasvezel laten voorzien."*

einde citaat

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van artikel 12.2 van de koopovereenkomst verklaren partijen bij deze te vestigen en aan te nemen de na te melden erfdienstbaarheid.

ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AX numme 6430 en 8707 als dienend erven en ten behoeve van het gekochte en de aan verkoper in eigendom blijvende percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers 9144, 9146 en 9147 als heersende erven.

De erfdienstbaarheid,

inhoudende het verbod om op het dienende erf grenzend aan of nabij het Gekochte geen bedrijfsuitoefening of activiteiten plegen die – op grond van milieuwetgeving of anderszins - zou kunnen leiden tot nadelige effecten ten aanzien van het voorgenomen gebruik door Koper van het Gekochte."

Einde citaat

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Behoudens de publiekrechtelijke beperkingen waarvan in de voorgaande artikelen melding is gemaakt, verklaart verkoper dat hem geen publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn, zoals bedoeld in de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken.

Partijen verklaarden voorts dat de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst is aangegaan onder de Algemene Voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in een akte op * verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op * in Onroerende Zaken Hyp4. in deel * nummer *.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden

Artikel 6

Op grond en ter uitvoering van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en gelet op het bepaalde in de Algemene Voorwaarden worden bij deze voorbehouden en verleend en zullen door de inschrijving van het afschrift dezer akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Onroerende Zaken Hyp4. worden gevestigd voor wat betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers:

*- *, voor wat betreft de bouwkavels 30 tot en met 34;

- *, voor wat betreft de bouwkavels 35 tot en met 40.

***De navolgende in gemelde akte van Algemene Voorwaarden opgenomen kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden, te weten:**

een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek

Inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan en/of boven alle bouwkavels en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en dergelijke, welke burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage nodig zullen oordelen.

De navolgende erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle bouwkavels:

al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering, **doch met uitzondering van de optionele uitbouw van de bergingen, waarvoor deze erfdienstbaarheid slechts geldt gedurende de bouwperiode**, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw,

licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. **de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht:**
   inhoudende de verplichting te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
2. **de erfdienstbaarheid van in- en overbouw:**
   inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel op het heersend erf te bouwen woning, garage casu quo berging gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
3. **de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering:**
   inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoort van de op het heersende erf staande opstallen in het dienend erf zijn aangebracht;
4. **de erfdienstbaarheid afvoer regenwater en drop:**
   overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woning te ontvangen.
   Een en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijk werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen.
5. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen:**
   inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf danwel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan.
6. **over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels:**
   - 30 tot en met 34,
     welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *;
   - 35 tot en met 40,
     welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *.

   erfdienstbaarheid van drainage:
   inhoudende de verplichting tot het dulden dat in het dienend erf een drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten wordt aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze leiding, welk onderhoud voor gezamenlijke rekening zal worden verricht.

Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar.

7. **over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels:**
   - **ten behoeve en ten laste** van de bouwkavels 31 tot en met 34, welke bouwkavel deel uit maakt van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *:
   - **ten behoeve** van de bouwkavel 30, welke bouwkavel deel uit maakt van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummer *:

   de erfdienstbaarheid van voetpad:
   inhoudende de verplichting om te dulden, dat de in de akte van levering omschreven of op de situatietekening aangegeven strook grond wordt gebruikt als voetpad om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare weg.
   Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.
   Het onderhoud van de strook grond is voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven.

8. **over en weer en ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkavels:**
   - 30 tot en met 34,
     welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *;
   - 35 tot en met 40,
     welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AX nummers * tot en met *,

A. **de erfdienstbaarheid van overbouwing**
   inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bij de uitvoering van de standaard, dan wel optionele uitbouw op het heersend erf, de scheidsmuur gedeeltelijk op het dienend erf wordt gebouwd, onder de volgende bepalingen:
   1. De kosten van de bouw en het onderhoud van de muur komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.
   2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.
   3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het door hem op het dienend erf aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is slechts bevoegd het aangebrachte weg te nemen met toestemming van de eigenaar van het dienend erf.
   4. De eigenaar van het dienend erf heeft het recht van gebruik van de aangebrachte muur op grond van na te omschrijven erfdienstbaarheid van inbalking.

B. **de erfdienstbaarheid van inbalking**

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het erf die de hiervoor sub A bedoelde muur heeft geplaatst (hierna te noemen: het dienend erf) om te dulden dat de eigenaar van de kavel waarop de vorenbedoelde muur mede is geplaatst (hierna te noemen: het heersend erf) vorenbedoelde muur gebruikt voor de bevestiging en/of inankering van balken, palen, ankers en andere werken, mits hij aan de muur en aan de daaraan verbonden werken geen nadeel toebrengt en voorts onder de volgende bepalingen:

1. De kosten van het aangebrachte zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.
2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.
3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het op, aan of in de muur door hem aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is bevoegd het aangebrachte weg te nemen, mits hij de betreffende muur in de oude toestand terugbrengt.
4. De eigenaar van het dienend erf heeft geen recht van gebruik van hetgeen de eigenaar van het heersend erf op, aan of in de betreffende muur rechtmatig heeft aangebracht.

C. In afwijking van het sub A.1 bepaalde komen de kosten van onderhoud en/of vernieuwing van de sub A bedoelde muur voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf gezamenlijk, vanaf het moment dat van de hiervoor sub B omschreven erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt.

De hiervoor onder punt 1 tot en met 7 vermelde Algemene Voorwaarden zullen in de notariële akte van levering worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden".
Partijen verklaren de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden aan te nemen.

Volmacht erfdienstbaarheden

Artikel 7

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder die bij het gebruik van de volmacht werkzaam is ten kantore van Drost Juten Notarissen te 's-Gravenhage, om bij een latere akte indien en voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van aangrenzende kavels over te gaan tot vestiging en aanneming van erfdienstbaarheden zowel ten behoeve als ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende percelen grond.

Volmachtverlening rectificatie

Artikel 8

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder der notarissen en medewerkers verbonden aan het kantoor van Drost Juten Notarissen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens verkoper en koper mede te werken aan:

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te

verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte, doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding en de daarbij behorende grootte van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.
Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

Onderliggende koopovereenkomst

Artikel 9

Partijen verklaarden uitdrukkelijk dat, voorzover niet in deze akte opgenomen of daarvan afgeweken, de bepalingen van de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst van volle kracht en waarde blijven.
Verkoper en koper verplichten zich over en weer ten opzichte van elkaar alle daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt te zullen nakomen.

Volmacht

Artikel 10

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van depot op * verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage.

***VOLMACHT PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING**

De comparanten sub 2.a. en b. verklaarden elkaar over en weer volmacht te verlenen tot het ondertekenen van het proces-verbaal van oplevering van de woning.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten/ontbinding

Artikel 11

De in genoemde koopovereenkomst*en en de in genoemde aanneemovereenkomst, en koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn thans uitgewerkt.
Partijen kunnen zich niet op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarden beroepen.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Artikel 12

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Fiscale verklaring

Artikel 13

Koper verklaart op grond van deze akte van levering geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.

Woonplaatskeuze

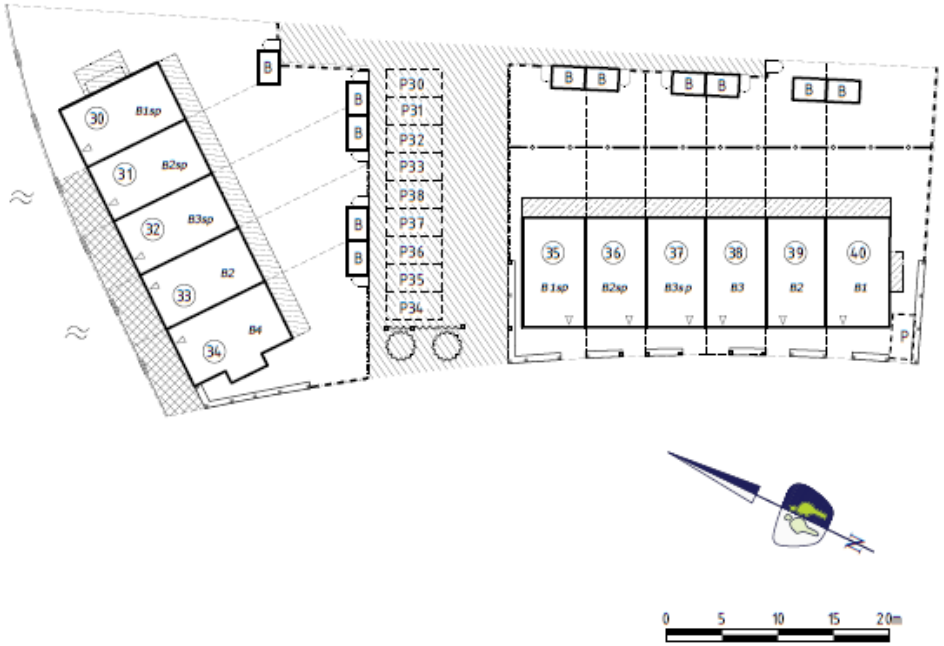
Artikel 14

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Waarvan akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.
De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte

te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. ————————————
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de —
verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

DROST JUTEN
NOTARISSEN



Verklaring

- Bebouwingsvlak
- Entree
- Kavelgrens
- (01) Bouwnummer
- B1sp Woningtype
- Uitbreidingsmogelijkheid
- P36 Parkeren op eigen terrein
- Recht van overpad
- Vereniging van eigenaren
- Gemetselde muur, hoogte ca. 0,45m hoog met ligusterhaag 0,60m hoog
- Betonband in tuin t.b.v. opvang hoogte verschil
- (begroeid) Hekwerk
- Tuinmuur 1,90m hoog incl. penant
- Tuinpoort
- Beschoeiing
- Water
- B Berging
- Penant
- Boom

LOCATIEGEGEVENS

Kadastrale gemeente: _____

Sectie: _____

Perceelnummer(s): _____

PROJECTGEGEVENS

Projectnaam:	Ellertsveldlaan
Locatie:	Den Haag
Onderwerp:	Situatietekening Bouwnr. 30 t/m 40
Datum:	21-09-2017
Formaat:	A4
Schaal:	1:500

bpd